

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,4 %	5,9 %	1 %	5 %	1,7 %	6,6 %
Ile-de-France	0,6 %	4,7 %	- 0,1 %	3,6 %	2,2 %	7,1 %
Province	1,7 %	6,4 %	1,9 %	6,3 %	1,7 %	6,5 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021
Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021

► Changement de morphologie du marché immobilier

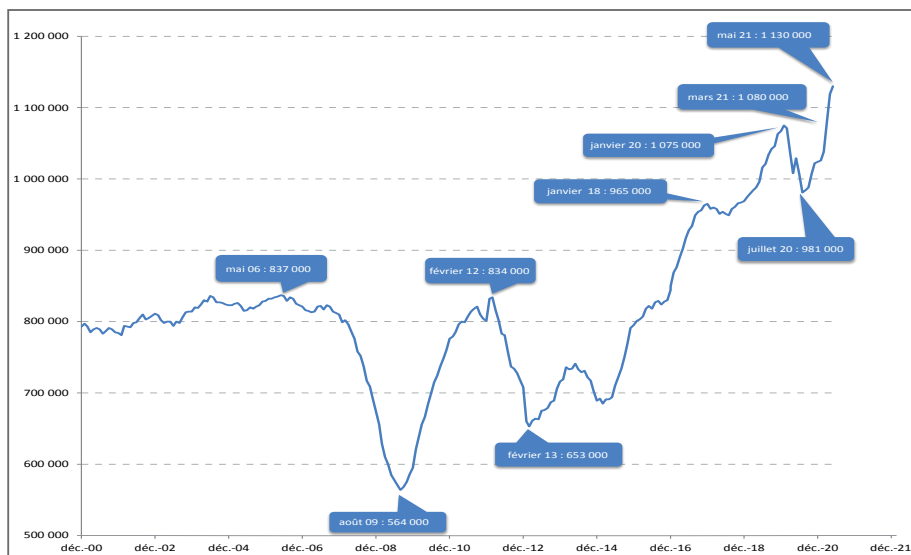
Le volume de ventes de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois atteint **1 130 000 transactions à fin mai 2021, un niveau record depuis 2000**. Ce volume est d'autant plus remarquable que même s'il intègre le report des ventes non réalisées lors du premier confinement, il traduit avant tout le dynamisme du marché immobilier sur toute cette période.

La tendance soulignée le trimestre précédent se confirme encore : si le nombre de transactions augmente, c'est au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent des grandes villes. Certains biens qui répondaient alors à une demande essentiellement locale trouvent désormais preneur auprès d'un panel plus large d'utilisateurs. On observe ainsi des relocalisations, notamment vers des petites villes, voire des villes moyennes¹.

Ce constat a d'abord été ressenti spécifiquement pour les maisons anciennes autour de la capitale, les Parisiens ayant témoigné une tendance marquée à partir vers des petites villes, essentiellement situées dans des départements limitrophes. Fait nouveau, les chiffres des bases immobilières notariales révèlent une tendance similaire en maisons anciennes dans d'autres métropoles : ainsi, autour de la métropole lyonnaise, et dès le deuxième semestre 2020, les Lyonnais ont davantage orienté leurs départs vers des

1 - Baromètre de l'immobilier des villes moyennes, Conseil supérieur du notariat et Agence nationale de la cohésion des territoires, juin 2021

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

villes de moins de 3500 habitants situées dans les départements limitrophes (Isère, Ain, Loire), dans des zones plus vertes, aussi sans doute financièrement plus accessibles. Cette envie de verdure, corroborée par l'essor impromptu du travail à distance, semble traduire une volonté de « déconnexion connectée ».

Cette même analyse des bases immobilières notariales, réalisée autour de Toulouse, traduit une progression semblable, pour Toulouse intra-muros ainsi que pour la métropole toulousaine, vers des villes de moins de 3500 habitants, même si les Haut-Garonnais quittent peu leur département.

Ces mouvements demeurent raisonnables, même s'ils sont tangibles. Ce qui semble être un début de généralisation à l'échelle des métropoles françaises trouve écho dans le fait qu'au second semestre 2020, les Français ont eu une plus grande propension à quitter leur département

d'origine qu'au second trimestre 2019. Le nombre de « départs » a progressé de 13 % malgré un nombre de transactions à fin 2019 supérieur à celui de fin 2020 (1 067 000 transactions contre 1 024 000 transactions).

Une incidence sur les prix inégale

Au 1^{er} trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine ralentit avec + 1,4 % par rapport au 4^e trimestre 2020 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 2,4 % au trimestre précédent.

Sur un an, la hausse des prix décélère également : + 5,9 %, après + 6,4 %. Cela est principalement dû à un ralentissement sur le marché des appartements : + 5 % sur un an contre + 6,3 % au 4^e trimestre 2020. En maisons, la hausse est similaire à celle enregistrée le trimestre précédent : + 6,6 % sur un an contre + 6,5 % au 4^e trimestre 2020. Les projections

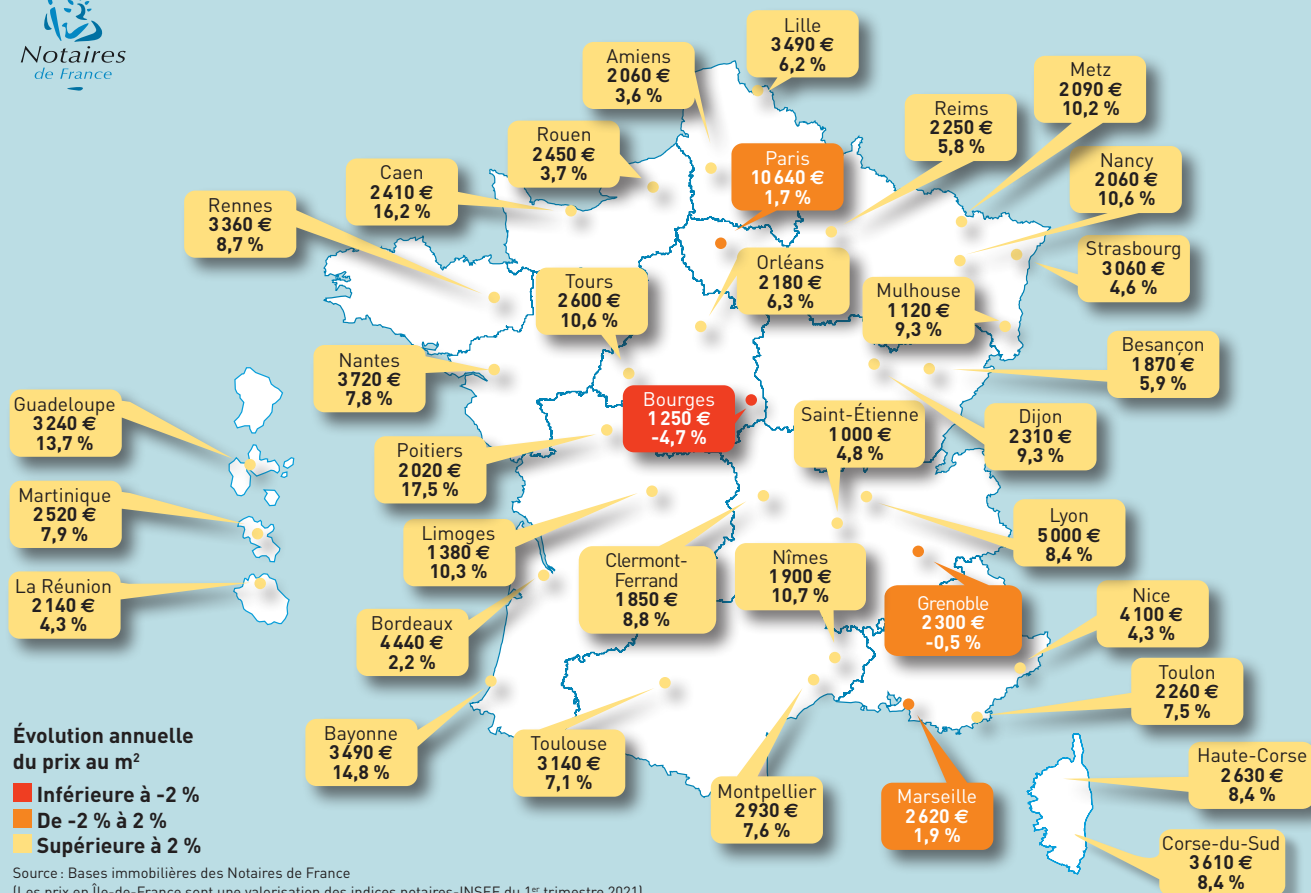
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	2 %	1 %
Évol. 1 an*	5,5 %	8,9 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin août 2021.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1^{er} TRIMESTRE 2021

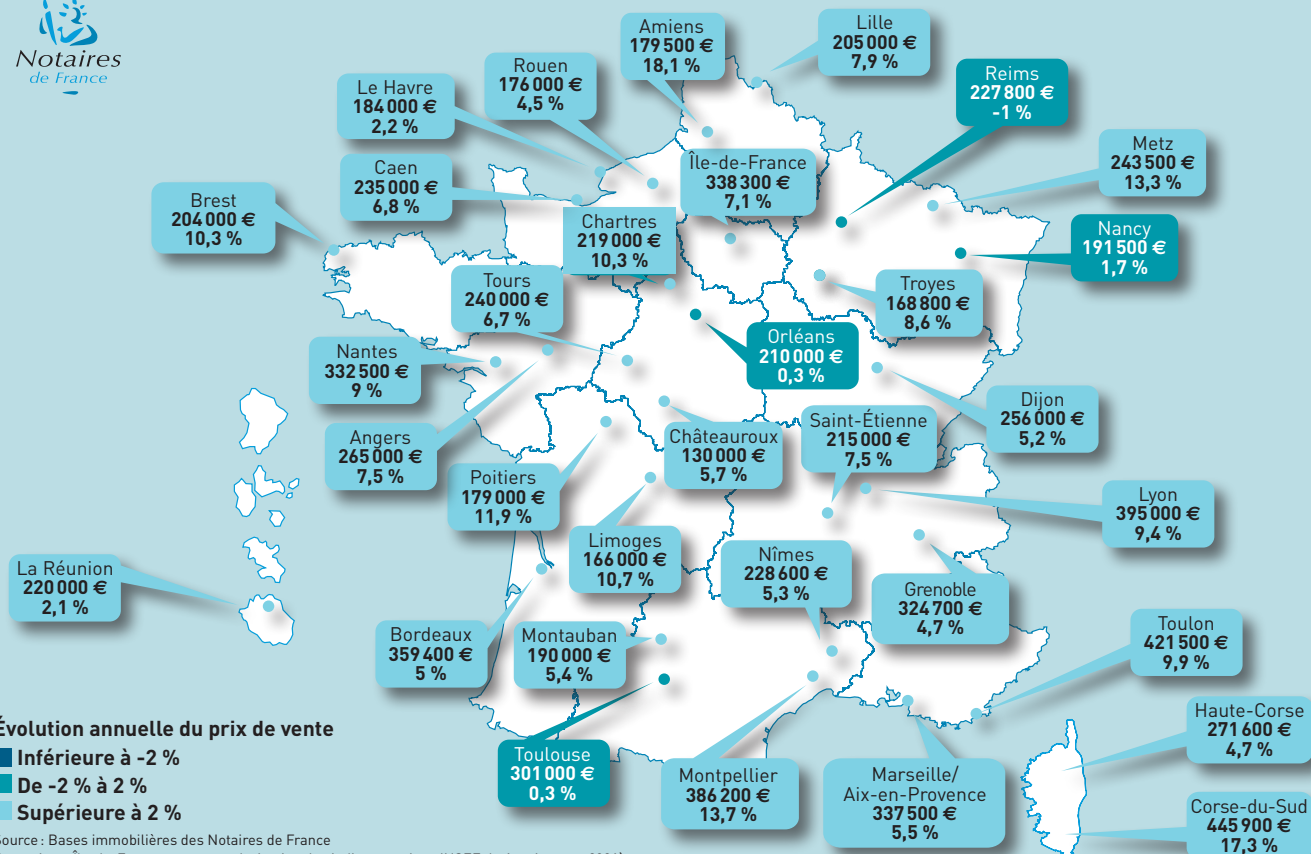
Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021 / 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020



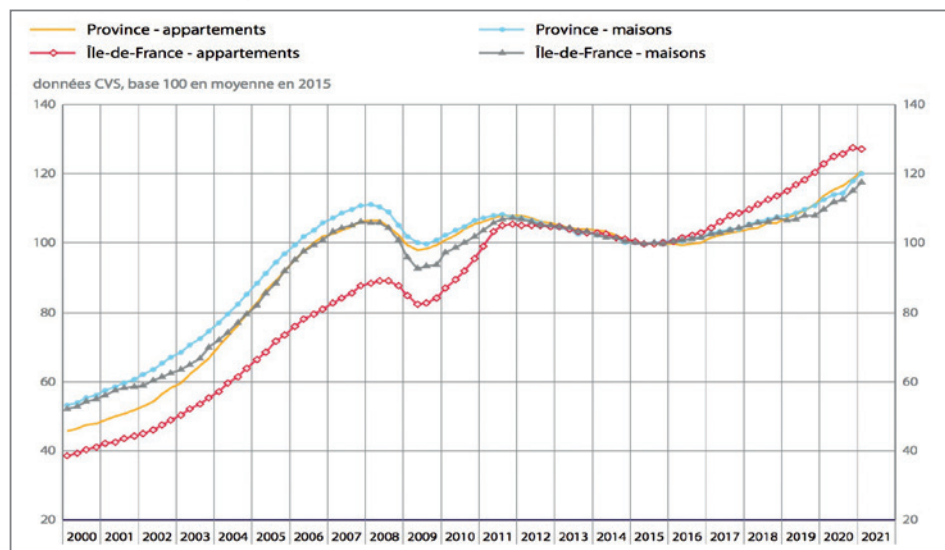
PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1^{er} TRIMESTRE 2021

Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021 / 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020

Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Champ : France métropolitaine. Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

issues des avant-contrats en France métropolitaine prévoient, pour fin août 2021, une hausse des prix des appartements sur un an légèrement supérieure à celle enregistrée au 1^{er} trimestre 2021 (+ 5,5 % à fin août 2021). Le dynamisme déjà constaté sur le marché des maisons se confirmerait, avec une accélération importante de la hausse des prix à fin août 2021 à + 8,9 %.

Mais ces tendances nationales ne sont pas révélatrices de la totalité de la réalité constatée dans l'évolution du marché et de l'effet de balancier enclenché. La hausse continue et prononcée du prix des maisons confirme l'attrait vers un besoin renforcé d'espace, notamment des résidents des grandes métropoles. Mais ceux-ci exportent avec eux leur pouvoir d'achat immobilier, qui ne correspond pas forcément à celui des utilisateurs locaux. Cela déséquilibre à la hausse ces marchés, générant des prix anormalement élevés et pas toujours justifiés.

En résonance, l'amorce de départs des grandes métropoles y engendre un atterrissage de la hausse des prix : pour exemple, à Paris intra-muros, on constate un effet plateau, conséquence d'une chute accentuée des volumes (- 14 % dans la capitale sur un an à la fin du 1^{er} trimestre 2021). D'après les

indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix des appartements devrait atteindre 10 720 €/m² en août 2021, soit une hausse de 1 % en trois mois, alors qu'en un an, les prix devraient se stabiliser (- 0,2 %) à cet horizon : la forte pression haussière des derniers trimestres semble néanmoins interrompue. Les ventes se font en moyenne en trois semaines à Paris là où, notamment en Bretagne Sud, les biens à la vente se sont raréfiés.

Néanmoins, à ce stade, il est prématuré d'affirmer que cette tendance est annonciatrice d'une redistribution pérenne du marché immobilier, ou procède encore d'un phénomène éphémère et plus directement lié à la crise sanitaire. Mais ce changement de morphologie immobilière semble se généraliser dans l'Union européenne, voire en Angleterre et au Pays de Galles².

Les taux toujours en soutien

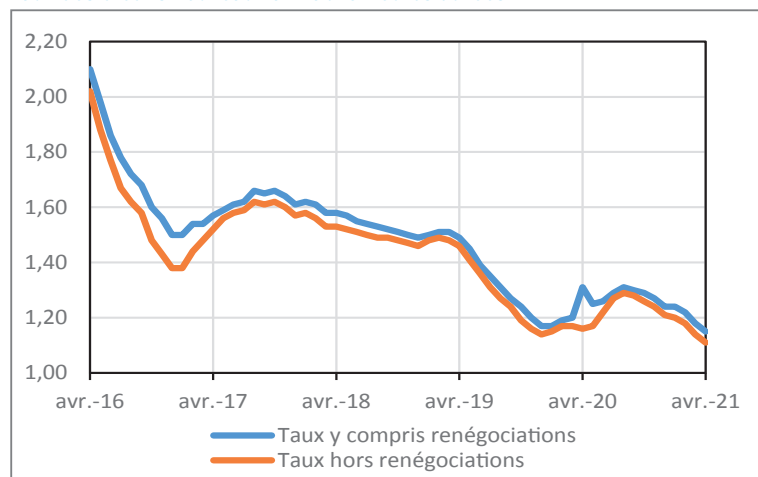
Malgré quelques fluctuations, les taux restent toujours bas ; le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat atteint un nouveau point bas

2 - <https://www.theguardian.com/society/2021/jun/20/rural-house-prices-in-england-and-wales-rise-twice-as-fast-as-in-cities>

Le crédit - Données Banque de France

Le **taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat** atteint un **nouveau point bas à 1,15% en avril 2021**, après 1,18% en mars 2021.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France

à 1,15 % en avril 2021 et contribue ainsi à soutenir le dynamisme des volumes des transactions.

Les récentes recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF)³ semblent conforter les profils emprunteurs sur des paramètres relevant davantage de la bonne pratique bancaire déjà en place que de mesures coercitives.

Une augmentation des taux ne casserait pas le dynamisme du marché : les emprunteurs sont en effet conscients qu'ils sont actuellement exceptionnellement bas ; aucun indicateur ne suggère de hausse brutale, de sorte qu'une augmentation raisonnable des taux ne modifierait pas, de façon importante, l'effort de trésorerie des acquéreurs emprunteurs.

Le moral des Français ne dément pas cette envie d'investir et rebondit enfin après une année chaotique, bien qu'encore en dessous de sa moyenne de longue période⁴. Les Français jugent désormais moins nécessaire d'épargner, ce qui pourra les inciter à orienter leurs dépenses vers leur bien-être et un meilleur cadre de vie.

Les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics ont, dans l'immobilier comme ailleurs, permis d'éviter l'effet panique. Le moral ainsi préservé et les économies réalisées lors des confinements ont permis à de nombreux Français de se lancer dans un nouvel achat immobilier.

Mais la crise sanitaire a-t-elle redistribué les cartes ? Ou les tendances récemment amorcées modifieront-elles durablement la consommation que nous faisons de l'immobilier ? La pierre a toujours gardé une place de choix dans le cœur des Français. Mais aujourd'hui, elle n'apparaît plus comme pierre investissement, coffre-fort-sécurité ou rendement, mais bien comme pierre qualité de vie, signe d'une évolution, peut-être passagère, des consciences.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

Résultats à fin avril 2021

St@t info n° 368 - Mai 2021

Variation T/T-1 (*)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	- 1,5 %	+ 6,4 %	- 7,6 %
Logements commencés	+ 7,6 %	+ 2 %	+ 11,8 %

(*) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin avril 2021

Commercialisation des logements neufs

Résultats au 1^{er} trimestre 2021

St@t info n° 362 - Mai 2021

	1 ^{er} trimestre 2021
Nombre de réservations	+ 16,2 % sur un an (30 497 unités)
Mises en vente	+ 12,1 % sur un an (23 445 unités)
Encours de logements	- 11,4 % sur un an (90 643 unités)
Annulations des réservations à la vente	+ 0,6 % sur un an (3 900 unités)

Source : SDES, ECLN

3 - <https://www.economie.gouv.fr/files/2021-06/HCSF%2020210615%20Communiqu%C3%A9%20de%20presse.pdf>

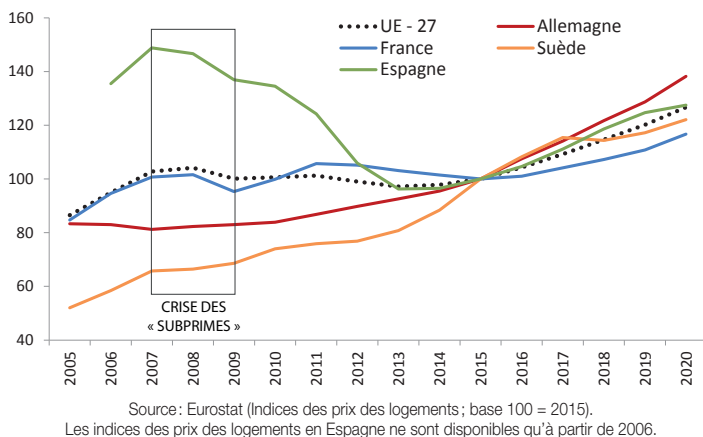
4 - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5387197> - « En mai 2021, la confiance des ménages progresse ».

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE ET DANS L'UNION EUROPÉENNE

UNE COMPARAISON SUR 15 ANS

L'indice des prix des logements Eurostat reflète les variations des prix de tous les types de logement achetés par les ménages dans les 27 pays qui composent aujourd'hui l'Union européenne. Il fait partie des « euro-indicateurs » qui visent à donner un aperçu général de la situation économique dans la zone euro, l'Union européenne et les États membres. Dès lors, il est possible de comparer l'évolution des prix des logements dans l'Union européenne, en identifiant quatre grandes phases depuis 2005 et notamment les conséquences de la crise des « Subprimes » en 2007/2008.

Indices des prix des logements



4 grandes phases d'évolution des prix des logements dans l'Union européenne

Depuis 2005, les prix des logements¹ dans l'Union européenne ont augmenté de 46 % en quatre grandes phases :

- 2006/2007 : forte hausse (+ 9 % par an en moyenne)
- 2008/2009 : ralentissement puis baisse des prix suite à la crise dite des « Subprimes » (+ 1 % en 2008 et - 4 % en 2009)
- 2010/2014 : stagnation (0 % par an en moyenne)
- 2015/2020 : reprise de la hausse (+ 4 % par an en moyenne).

1 - Logements anciens et neufs confondus.

La France a davantage souffert de la crise des « Subprimes » que la Suède ou l'Allemagne

Les prix des logements n'ont pas été impactés de la même manière selon les pays durant la crise des « Subprimes ». En 2007, à l'exception de l'Allemagne où ils sont quasi stables, les prix sont encore fortement en hausse en France (+ 6 %), en Suède (+ 12 %) et en Espagne (+ 10 %). Mais dès 2008, les prix évoluent entre - 1 et + 1 % dans ces quatre pays.

En 2009, alors que les prix baissent de - 4 % dans l'Union européenne, ils baissent plus fortement en France (- 6 %) et en Espagne (- 7 %) mais restent stables en Allemagne (+ 1 %) alors qu'ils augmentent toujours en Suède (+ 3 %). Dès 2010, la baisse prend fin dans l'Union européenne avec des prix qui se stabilisent. La France fait partie des pays dont la reprise est la plus importante, avec des prix en hausse de + 5 % sur un an.

Entre 2005 et 2020, les prix des logements augmentent moins vite en France que dans l'Union européenne

Entre 2005 et 2020, en France, si les prix des logements suivent globalement la même tendance que dans l'Union européenne, la hausse des prix reste plus modérée (+ 38 % contre + 46 % sur l'ensemble de l'Union européenne). Si on analyse de plus près la dynamique, entre 2005 et 2015, la hausse est comparable à celle enregistrée dans l'Union européenne (+ 18 % contre + 16 %), mais est plus faible dans la phase de reprise entre 2015 et 2020 (+ 17 % contre + 27 % sur l'ensemble de l'Union européenne). Comparativement, les évolutions de prix entre 2005 et 2020 sont beaucoup plus importantes en Allemagne (+ 66 %) et en Suède (+ 135 %).

En Allemagne, les prix évoluent dans les mêmes proportions que sur l'ensemble de l'Union européenne sur la même période entre 2005 et 2015 mais plus fortement ensuite (+ 38 % entre 2015 et 2020). À l'inverse, en Suède, la hausse est beaucoup plus forte avant 2015 (+ 92 %) et similaire ensuite à l'évolution sur l'ensemble de l'Union européenne sur la même période. Quant à l'Espagne, elle se distingue par une baisse généralisée des prix des logements depuis 2008 de 6 %. Entre 2006 et 2015, les prix ont diminué de 26 %, puis augmenté dans les mêmes proportions que sur l'ensemble de l'Union européenne jusqu'en 2020 (+ 28 % entre 2015 et 2020).



Retrouvez sur
www.notaires.fr
l'intégralité des notes
de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Département du développement

Comité éditorial : Peggy Montesinos, Frédéric Violeau,
Thierry Delesalle, Elodie Frémont, Françoise Vichot, Olivier
Compère, François Proost, Mathieu Ferrié, Quentin Mouton

Directeur de la publication : Isabelle Mariano

Édition : Conseil supérieur du notariat
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00 - www.notaires.fr

Réalisation : ADNOV

Mise en page : Speed des clics...

Crédit photo : FG

ISSN : 2100-241X

Définitions

Indices corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Indices Notaires-Insee

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.

